

A1 11 153

A1 11 172

URTEIL VOM 10. MAI 2012

**Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung**

Es wirken mit: Kantonsrichter Jean-Pierre Zufferey, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Thomas Brunner sowie Gerichtsschreiberin Nadja Schwery

in Sachen

Verwaltungsgerichtsbeschwerde

von

X _____, vertreten durch die Rechtsanwälte A _____, B _____
und C _____

und

Einwohnergemeinde Y _____, vertreten durch die Rechtsanwälte
D _____, E _____ und F _____

gegen

Z _____, vertreten durch die Rechtsanwälte G _____ und
H _____

und

Staatsrat des Kantons Wallis,

(Bauwesen)

Sachverhalt

A. X_____ ist Miteigentümer des Hauses I_____ auf der Parzelle Nr. J_____, Plan Nr. K_____, Gemeinde Y_____ (Gemeinde), Wohnzone W2. Am O_____ reichte X_____ ein Gesuch um Erteilung einer Bewilligung zur Erstellung eines Anbaus (8m x 8m, auf zwei Stockwerken) an das bestehende Haus I_____ ein, da er daselbst eine Schreinerei betreiben möchte. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt des Kantons Wallis P_____ publiziert. Z_____ sind Eigentümer der Parzellen Nrn. L_____ und M_____ und reichten (unter anderen) Einsprache gegen das Bauprojekt ein. Sie machten insbesondere geltend, der geplante Anbau gehöre in die Gewerbezone, da er in der Wohnzone der Gemeinde nicht zonenkonform sei.

B. Am 2. November 2010 fand eine Einigungsverhandlung statt, der jedoch kein Erfolg beschieden war. Der Gemeinderat wies die Einsprachen ab und bewilligte das Baugesuch an seiner Sitzung vom 23. November 2010. Der Entscheid wurde am 9. Dezember 2010 zu Händen des Baugesuchstellers und der Einsprecher bei der Post aufgegeben.

C. Gegen diesen Entscheid reichten Z_____ am 21. Dezember 2010 Verwaltungsbeschwerde beim Staatsrat des Kantons Wallis (Staatsrat) ein. Zur Begründung machten sie erneut geltend, der geplante Schreinereibetrieb sei mit der Wohnzone W2 nicht konform: Schreinereibetriebe seien lärmend und störend. Dadurch würde die Vermietbarkeit ihrer Wohnungen beeinträchtigt. Z_____ legten ihrer Verwaltungsbeschwerde ausserdem ein Schreiben vom 14. Dezember 2010 bei, in dem sie ihre Bedenken ein zweites Mal vortrugen und ihre Argumente zusammenfassten. Die Gemeinde ihrerseits stellte sich auf den Standpunkt, dass kleine und mittlere Gewerbe, die nicht stören, in der Wohnzone W2 gestattet seien (Vernehmlassung vom 2. Februar 2011). Die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe II würden eingehalten, weshalb das Bauprojekt bewilligt werden könne. Z_____ hielten an der Begründung für ihre Verwaltungsbeschwerde fest (Schreiben vom 5. März und vom 7. März 2011). Mit Eingabe vom 23. März 2011 nahm die Gemeinde erneut Stellung und führte daselbst aus, dass bereits ein anderer Gewerbeanbau in der Wohnzone der Gemeinde existiere. Überdies könne dem Baugesuchsteller nicht zugemutet werden, seine Schreinerei in der Gewerbezone zu erstellen, da die Gewerbezone in den Schreibern nicht erschlossen sei. In seiner Stellungnahme vom 24. März 2011 machte X_____ insbesondere geltend, dass er auf den geplanten Anbau zwecks Existenzsicherung für sich und seine Familie angewiesen sei. Ausserdem versicherte er, dass er die notwendigen Lärmschutzmassnahmen realisieren werde.

D. Mit Entscheid vom 8. Juni 2011 (eröffnet am 14. Juni 2011) hiess der Staatsrat die Verwaltungsbeschwerde von Z_____ gut und hob die Baubewilligung respektive den Einspracheentscheid der Gemeinde vom 7. Dezember 2010 auf. In einem ersten Schritt hielt der Staatsrat fest, dass die Baueingabe an offensichtlichen

Mängeln leide: Der Situationsplan entspreche nicht den Vorgaben von Art. 34 der Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 (BauV; SGS/VS 705.100). Insbesondere fehlten die Grenzen, die Namen der Eigentümer der Nachbarparzellen, die Fläche des Baugrundstücks, die Ausnützungsziffer, die Angabe der Nutzungszone, in der das Baugrundstück liegt sowie der Abstände zu den öffentlichen Strassen, der Grenzen benachbarter Parzellen und Gebäude. Ebenso wenig sei auf den Schnitten und den Ansichten das natürlich gewachsene Terrain und der fertige Boden nach Beendigung der Bauarbeiten ersichtlich. Schliesslich seien die Projektpläne weder vom Projektverfasser noch vom Bauherrn unterzeichnet worden. Der Verletzung von Art. 39 BauV sowie von Art. 17 f. des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 06. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) durch die Gemeinde ungeachtet, hat der Staatsrat die Angelegenheit aus prozessökonomischen Gründen nicht an die Vorinstanz zurückgewiesen, sondern die Sache selber entschieden.

In einem zweiten Schritt unterstrich der Staatsrat, dass die Zonenkonformität eine grundlegende Voraussetzung für die Bewilligung von Bauten und Anlagen sei (Art. 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700]). Wohnzonen seien hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt. Unter Berufung auf die frühere kantons- und bundesgerichtliche Rechtsprechung wies der Staatsrat darauf hin, dass eine Schreinerei keinen funktionalen Zusammenhang zur Wohnzone aufweise. Deshalb sei die vorliegend umstrittene Schreinerei in der Wohnzone nicht zonenkonform und die Verwaltungsbeschwerde deshalb gutzuheissen.

E. Gegen diesen Staatsratsentscheid reichten sowohl X_____ (Beschwerdeführer) mit Datum vom 12. Juli 2011 (Dossier-Nr. A1 11 153) als auch die Gemeinde mit Datum vom 12. August 2011 (Dossier-Nr. A1 11 172) eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde ein. Nachfolgend wird in einem ersten Schritt das Verfahren betreffend die Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Beschwerdeführers (Dossier-Nr. A1 11 153) dargestellt, bevor in einem zweiten Schritt auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gemeinde (Dossier-Nr. A1 11 172) eingegangen wird.

F. Mit seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde begehrte der Beschwerdeführer primär an, dass der angefochtene Staatsratsentscheid vom 8. Juni 2011 in Sachen Baubewilligung für den Anbau einer Schreinerei am Haus I_____ auf der Parzelle Nr. J_____ aufzuheben und dem Beschwerdeführer die nachgesuchte Baubewilligung zu erteilen sei. Subsidiär verlangte er, dass der angefochtene Staatsratsentscheid aufzuheben sei und die Akten im Sinne der Erwägungen an den Gemeinderat zurückzuweisen seien. Zur Begründung führte er an, dass es sich um eine Einmannschreinerei in einem Wohnhaus handle. Er erbringe Leistungen, die mit dem Wohnen in Zusammenhang stünden. Die Schreinerei sei ein kleines respektive mittleres Gewerbe, das nicht störe und deshalb zonenkonform sei. Mit Eingabe vom 4. August 2011 präziserte der Beschwerdeführer einzelne Angaben seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

Der Staatsrat verzichtete auf eine Stellungnahme (Schreiben vom 17. August 2011). Z_____ (Beschwerdegegner) unterstrichen die einschlägigsten Erwägungen des staatsrätlichen Entscheides vom 8. Juni 2011 (Eingabe vom 9. September 2011). Der Stellungnahme lag überdies ein Schreiben vom 9. August 2011 bei, in dem die Beschwerdegegner auf einzelne Punkte der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. Juli 2011 eingingen und diese widerlegten. Sie hielten abschliessend daran fest, dass die Schreinerei in die Gewerbezone gehöre.

Der Beschwerdeführer replizierte mit Eingabe vom 7. Oktober 2011. Er bestritt insbesondere, dass seine Baueingabe mit offensichtlichen Mängeln behaftet gewesen sei. Überdies stellte er sich auf den Standpunkt, dass die Beschwerdegegner in ihrer Vernehmlassung vom 9. September 2011 grösstenteils die Erwägungen des staatsrätlichen Entscheides vom 8. Juni 2011 wiederholten. Mit Letzteren habe sich der Beschwerdeführer im Rahmen seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde einlässlich auseinandergesetzt, weshalb sich Weiterungen erübrigten. Dessen ungeachtet legte er der Replik eine weitere Stellungnahme bei (undatiert).

Mit Stellungnahme vom 15. respektive 18. Oktober 2011 untermauerten die Beschwerdegegner, dass der Beschwerdeführer selber Mitglied der Baukommission und mit zwei weiteren Mitgliedern derselben Kommission verwandt sei. Überdies machten sie erneut geltend, dass der geplante Anbau mitten im Wohngebiet zu stehen komme und die Schreinerei Lärmbelästigungen verursachen werde. Sie hielten fest, dass sie der beruflichen Zukunft des Beschwerdeführers nicht im Wege stehen wollten - er solle diese aber in der Gewerbezone verwirklichen. In einer Eingabe vom 26. Oktober 2011 berichtigte der Beschwerdeführer die Angaben betreffend die Abstände zwischen dem Haus I_____ und dem Haus N_____ der Beschwerdegegner, welche Letztere in ihrer Stellungnahme vom 15. respektive 18. Oktober 2011 falsch angegeben hätten.

G. Die Gemeinde beehrte in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. August 2011 (Dossier Nr. A1 11 153) an, dass der angefochtene Entscheid des Staatsrates vom 8. Juni 2011 in Sachen Baubewilligung aufzuheben und dem Beschwerdeführer (der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. Juli 2011) die nachgesuchte Bewilligung zu erteilen sei. Die Kosten von Verfahren und Entscheid seien dem Fiskus aufzuerlegen. Überdies sei der Fiskus zu verpflichten, der Gemeinde eine Parteientschädigung gemäss GTar zu entrichten. Zur Begründung führte sie insbesondere aus, das kantonale Recht überlasse es den Gemeinden, innerhalb der verschiedenen Zonen die zulässigen Nutzungen zu bestimmen. Indem der Staatsrat die Baubewilligung respektive den Einspracheentscheid vom 7. Dezember 2010 aufgehoben habe, habe er die Gemeindeautonomie verletzt. Zudem verwies die Gemeinde auf Rechtsprechung, gemäss der eine Schreinerei (Verwaltungsgericht des Kantons Tessin), eine Werkstatt für Sanitär- und Heizungsbetrieb (Verwaltungsgericht des Kantons Zug) sowie eine Reparaturwerkstätte für Fahrräder und Motorfahrräder (Verwaltungsgericht des Kantons Waadt) als nicht störende Gewerbebetriebe in der Wohnzone qualifiziert worden waren. Komme hinzu, dass die Gemeinde zwar eine Gewerbezone ausgeschieden habe, diese aber noch nicht erschlossen sei. Für die

Zukunft der Gemeinde sei es wichtig, jungen Leuten berufliche Möglichkeiten zu bieten. Zwischen einer Klein-Schreinerei und den Bedürfnissen der Bevölkerung in einer Wohnzone bestehe ein genügender funktionaler Zusammenhang. Schliesslich habe die Gemeinde in ihrer Baubewilligung festgehalten, dass die Schreinerei so schallisoliert sein müsse, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmimmissionen nicht überschritten würden. Die Gemeinde habe ihr Ermessen also keineswegs missbraucht, als sie konkludiert habe, dass der Erteilung einer Bewilligung für den Bau der Schreinerei in der Wohnzone nichts entgegenstehe.

Mit Eingabe vom 25. August 2011 lieferte die Gemeinde den Protokollauszug über den Gemeinderatsbeschluss betreffend die Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheides sowie die Vertretungsvollmacht nach. Der Staatsrat verzichtete auf eine Stellungnahme und verwies auf den angefochtenen Entscheid sowie auf das Urteil des Kantonsgerichts A1 96 186 vom 5. März 1997 (Schreiben vom 31. August 2011). Der Beschwerdeführer beehrte in seiner Vernehmlassung vom 9. September 2011 an, dass die Verfahren A1 11 172 und A1 11 153 zusammenzulegen seien. Ferner hielt er fest, dass er die tatsächlichen und rechtlichen Ausführungen der Gemeinde unter Verweis auf die eigene Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. Juli 2011 anerkenne und unterstütze.

Die Beschwerdegegner verwiesen im Rahmen ihrer Vernehmlassung vom 9. September 2011 auf die Stellungnahme im Verfahren A1 11 153, ebenfalls datierend vom 9. September 2011. Sie führten überdies aus, dass der Beschwerdeführer gleichzeitig Mitglied der Gemeindebehörde und Chef des kommunalen Polizeiwesens sei. Durch die Einreichung einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde (wegen Verletzung der Gemeindeautonomie) gegen die Aufhebung einer Baubewilligung zu Gunsten des Beschwerdeführers vermische die Gemeinde private und öffentliche Interessen auf unzulässige Weise. Überdies könne der Einwand der Verletzung der Gemeindeautonomie ohnehin nicht gehört werden, weil der Staatsrat in seinem Entscheid vom 8. Juli 2011 begründet ausgeführt habe, weshalb die Schreinerei des Beschwerdeführers keinesfalls als nicht störender Betrieb im Sinne des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Y_____ vom 25. September 1994 (vom Staatsrat homologiert am 1. Februar 1995) qualifiziert werden könne. Ausserdem könne auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gemeinde nicht eingetreten werden, da sie nicht innert offener Frist eingereicht worden sei. Schliesslich lag der Vernehmlassung vom 9. September 2011 eine weitere Stellungnahme vom 18. August 2011 bei. Darin hielten die Beschwerdegegner erneut fest, eine Schreinerei verursache Lärm, Staub und weitere Emissionen. Sie nahmen überdies zu anderen Schreinereien Stellung, die auf der Gemeinde bereits bestünden: Diese seien jeweils im Kellergeschoss von Wohnhäusern integriert und nicht mit dem umstrittenen Anbau zu vergleichen. Ebenso wenig könne der Lärm, der in Sportgeschäften durch das Schleifen von Skiern verursacht werde, mit den Immissionen gleichgesetzt werden, die mit dem Betrieb einer Schreinerei einhergingen. Zu guter Letzt entspreche es nicht der Wahrheit, dass die Gewerbezone der Gemeinde überhaupt nicht erschlossen sei: Dort stehe seit über dreissig Jahren eine Garage für Raupenfahrzeuge und eine kleine Wohnung.

Weitere Sachverhaltsdarstellungen, Parteibehauptungen sowie Begründungen sind, soweit rechtlich von Bedeutung, in den nachfolgenden Erwägungen aufgeführt.

Erwägungen

1. Der angefochtene Entscheid stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 VVRG dar. Mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis 77 VVRG unterliegt die letztinstanzliche Verfügung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

2. In Bezug auf die Beschwerdelegitimation sind die Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Beschwerdeführers vom 12. Juli 2011 und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gemeinde vom 12. August 2011 gesondert zu prüfen:

2.1 Der Beschwerdeführer ist nach Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert: Er ist als Baugesuchsteller und als Adressat des für ihn negativen Staatsratsentscheids durch diesen berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung.

2.2 Zur Legitimation der Gemeinde, gegen den staatsrätlichen Entscheid vom 8. Juni 2011 eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzureichen, ist Folgendes festzuhalten: Gemeinden und Gemeindeverbände sind u.a. dann zur Beschwerde an das Kantonsgericht berechtigt, wenn sie durch eine Verfügung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Abänderung haben (Art. 156 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 5. Februar 2004 [GemG; SGS/VS 175.1]; Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG; Urteil des Kantonsgerichts A1 09 112 vom 22. Januar 2010 E. 1; A1 10 129 vom 7. Oktober 2010 E. 1; A1 06 104 vom 7. Juli 2006 E. 1) oder ohne solche Beeinträchtigung, wenn das Gesetz sie hierzu ermächtigt (Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. 44 Abs. 1 lit. b VVRG; Jean-Claude Lugon, *Quelques aspects de la loi valaisanne sur la procédure et la juridiction administratives*, RDAF 1989, p. 243 N. 100; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, *Allgemeines Verwaltungsrecht*, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010, N 1782 ff.). Nach der Rechtsprechung kann ein Gemeinwesen auch zur Beschwerde legitimiert sein, wenn es durch den angefochtenen Entscheid in seinen hoheitlichen Befugnissen und Aufgaben berührt wird. Gemäss Art. 6 lit. c GemG unterstehen die Ortsplanung und das Bauwesen - unter Vorbehalt der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung - den Befugnissen und der Gebietshoheit der Gemeinde. Darunter fällt insbesondere das Recht der Gemeinde, Baubewilligungen zu erteilen. Mit dem Entscheid vom 8. Juni 2011 hat der Staatsrat die Baubewilligung bzw. den Einspracheentscheid vom 7. Dezember 2010 aufgehoben. Dadurch wurde die Gemeinde in ihrer Stellung als Hoheitsträgerin berührt (BGE 135 I 43 E. 1.2; 131 I 91 E. 1; 128 I 136 E. 1.2), was sie zur Einreichung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 21. August 2011 legitimiert.

Überdies ist auszuführen, dass gemäss ständiger Rechtsprechung des Kantonsgerichts die Gemeinden und Gemeindeverbände im Allgemeinen nur dann zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert sind, wenn auch der Bauherr die Aufhebung der Baubewilligung anfecht (ZWR 1991 S. 39 E. 2a; Urteile des Kantonsgerichts A1 07 99 vom 20. September 2007 E. 2b; A1 98 148 und 149 vom 18. März 1999 E. 1). In casu ist auch diese Eintretensvoraussetzung erfüllt, da der Beschwerdeführer seinerseits eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den staatsrätlichen Entscheid vom 8. Juni 2011 eingereicht hat (Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 21. Juli 2011).

Schliesslich hat die Gemeinde mittels Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll vom 27. Juni 2011 ihren Beschluss zur Anfechtung des staatsrätlichen Entscheids vom 8. Juni 2011 dargetan (vgl. die Eingabe der Gemeinde vom 22. respektive vom 25. August 2011 im Verfahren A1 11 172; siehe auch das Urteil des Kantonsgerichts A1 07 121 und A1 07 122 vom 9. November 2007 E. 1).

Die Frage nach dem Bestand der Gemeindeautonomie und ihrer allfälligen Verletzung ist nicht mehr eine Frage des Eintretens, sondern eine solche der materiellen Beurteilung (BGE 103 Ia 194 E. 2, 472 E. 1 mit Hinweisen), weshalb darauf unter E. 12 eingegangen wird.

2.3 Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass sowohl der Beschwerdeführer als auch die Gemeinde zur Einreichung einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den staatsrätlichen Entscheid vom 8. Juni 2011 legitimiert sind.

3. Die Beschwerdegegner haben im Verfahren A1 11 172 mit Schreiben vom 9. September 2011 ins Feld geführt, dass auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gemeinde vom 12. August 2011 nicht eingetreten werden könne, da sie zu spät eingereicht worden sei. Die Anfechtungsfrist sei am 14. Juli 2011 und damit vor Beginn der Gerichtsferien gemäss Art. 79a lit. b VVRG abgelaufen. Die Gemeinde hingegen stellte sich auf den Standpunkt, dass die Frist zur Einreichung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde erst nach den Gerichtsferien abgelaufen sei und lieferte die entsprechende Begründung in ihrer Replik vom 26. September 2011.

Nach Ansicht des Kantonsgerichts hat die Gemeinde ihre Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. August 2011 fristgerecht eingereicht: Wie sowohl die Gemeinde als auch die Beschwerdegegner festhalten, ist der Staatsratsentscheid vom 8. Juni 2011 den Parteien mit eingeschriebenen Briefen vom 14. Juni 2011 zugestellt worden. Die Entscheide sind am 15. Juni 2011 sowohl bei der Gemeinde als auch bei den Beschwerdegegnern eingetroffen. Die Gemeinde führt korrekt aus, dass der Tag, an dem der Entscheid eintrifft, bei der Berechnung der Fristen nicht mitgerechnet wird (Art. 15 Abs. 1 VVRG). Die vorliegend interessierende dreissigtägige Frist begann mithin am 16. Juni 2011 zu laufen. Da die gesetzlich und richterlich bestimmten Fristen vom 15. Juli bis und mit dem 15. August jeweils stillstehen, lief die Frist in casu nicht am 15. Juli 2011, sondern erst am 16. August

2011 ab. Die Gemeinde hat ihre Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. August 2011 mithin - entgegen der Ansicht der Beschwerdegegner - fristgerecht eingereicht.

4. Abschliessend kann festgehalten werden, dass sowohl die Beschwerdegegner als auch die Gemeinde ihre Verwaltungsgerichtsbeschwerden (vom 12. Juli respektive vom 12. August 2011) form- und fristgerecht eingereicht haben (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. 46 und 48 VVRG). Auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerden ist somit einzutreten.

5. Sowohl die Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Beschwerdeführers vom 12. Juli 2011 (Dossier A1 11 153) als auch die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gemeinde vom 12. August 2011 (Dossier A1 11 172) richten sich gegen den Staatsratsentscheid vom 8. Juni 2011, mit dem die Baubewilligung der Gemeinde für den projektierten Anbau des Beschwerdeführers am Haus I_____ zur Inbetriebnahme einer Schreinerei aufgehoben wurde. Deshalb werden - entsprechend dem Antrag der Beschwerdegegner anlässlich ihrer Vernehmlassung vom 9. September 2011 im Rahmen des Verfahrens A111 172 - die Verfahren vereinigt und beide Beschwerden im vorliegenden Entscheid beurteilt (Art. 11b Abs. 1 VVRG; vgl. auch Urteil des Kantonsgerichts A1 07 121 und A1 07 122 vom 9. November 2007 E. 2).

6. Der Beschwerdeführer verlangte in seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. Juli 2011 den Beizug sämtlicher Akten der Vorinstanz. Weiter beantragte er die Einholung eines Berichts der Gemeinde bezüglich der sich derzeit in den Wohnzonen W4, W3 und W2 befindlichen Gewerbebetriebe, der Nutzungsfläche und der Anzahl Angestellten dieser Betriebe. Überdies wurde „eventuell [eine] Lärmprognose“ sowie die Durchführung einer Ortsschau beantragt. Die Gemeinde ihrerseits hat in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. August 2011 keine Beweismittel beantragt.

6.1 Das Recht, Beweise zu beantragen, ist ein Teilgehalt des rechtlichen Gehörs (BGE 120 Ib 379 E. 3b): Sind die Beweise relevant und können sie die Entscheidung beeinflussen, haben die Parteien die Möglichkeit, deren Abnahme zu verlangen (BGE 127 I 54 E. 2b; 124 I 242 E. 2). Das Beweisverfahren kann aber geschlossen werden, ohne damit das rechtliche Gehör zu verletzen, wenn die entscheidende Instanz sich ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, der rechtsrelevante Sachverhalt würde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (Alfred Kölz/Isabelle Häner, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 2. A., Zürich 1998, S. 39, Rz. 111 und S. 117, Rz. 320; Fritz Gygi, *Bundesverwaltungsrechtspflege*, 2. A., Bern 1983, S. 274; BGE 131 I 153 E. 3; 130 II 425 E. 2.1).

6.2 Im vorliegenden Fall hat das Gericht sämtliche Akten der Vorinstanzen beigezogen sowie alle eingereichten und hinterlegten Belege zu den Akten genommen. Überdies befinden sich in den Akten das Baugesuch und ein Situationsplan, die den projektierten Anbau veranschaulichen. Daraus lassen sich die Grösse und die Bauart der geplanten Schreinerei genügend ermassen.

6.3 Der Beschwerdeführer begehrt ausserdem die Durchführung einer Ortsschau an. Er erläutert jedoch nicht, welchen Beweis er damit zu erstellen gedenkt. Der projektierte Anbau ist in den Akten genügend dokumentiert und die Örtlichkeiten (insbesondere die Lage des zu realisierenden Anbaus) sind dem Gericht bekannt. Vor diesem Hintergrund würde eine Ortsschau ins Leere laufen.

6.4 Überdies hatten alle Beteiligten sowohl im Verfahren A1 11 153 als auch im Verfahren A1 11 172 genügend Gelegenheit, sich zu äussern. Insbesondere die Frage nach weiteren Gewerbebetrieben, die in der Wohnzone der Gemeinde geführt werden, wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens von den Beteiligten verschiedentlich und ausgiebig thematisiert (vgl. z.B. die Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Beschwerdeführers vom 12. Juli 2011, S. 4 Ziff. IV./A./10. sowie S. 6 Ziff. IV./B./3., die Replik des Beschwerdeführers vom 7. Oktober 2011, Beilage Ziff. 2 sowie die Vernehmlassung der Beschwerdegegner vom 9. August 2011, S. 2 Bemerkungen zu Ziff. 10 sowie S. 4 Bemerkungen zu Ziff. 6). In den Akten sind die weiteren Gewerbebetriebe, die sich in der Wohnzone der Gemeinde befinden, erwähnt. Es bedarf mithin keines zusätzlichen Berichtes der Gemeinde bezüglich der in ihrer Wohnzone geführten Gewerbebetriebe. Dies gilt umso mehr, als das Verwaltungsrecht eine sog. Gleichbehandlung im Unrecht ohnehin nur unter sehr restriktiven - und vorliegend nicht erfüllten (vgl. E. 9) - Bedingungen zulässt.

6.5 Schliesslich begehrt der Beschwerdeführer eine Lärmprognose an. Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist indes nicht allein entscheidend für die Beurteilung des vorliegenden Sachverhalts: Wie das Kantonsgericht bereits in der Vergangenheit ausgeführt hat, ist die generelle Annahme, es liege ein nicht störendes Gewerbe vor, solange die Werte der ES II der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) nicht überschritten seien, nicht zulässig (Urteil des Kantonsgerichts A1 96 186 vom 5. März 1997 E. 5.2). Bei der Abwägung ist vielmehr von einer typisierenden, der allgemeinen Erfahrung entsprechenden Charakterisierung auszugehen (Urteil des Kantonsgerichts A1 96 186 vom 5. März 1997 E. 5.2). Dabei ist das Kantonsgericht zum Schluss gekommen, dass ein Schreinereibetrieb auf Grund der normalerweise von ihm ausgehenden Immissionen nicht mehr unter die Kategorie der emissionsarmen Betriebe fällt. Das Einholen einer Lärmprognose macht vor diesem Hintergrund keinen Sinn, weshalb das Kantonsgericht darauf verzichtet.

6.6 Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorhandenen Akten mithin die entscheiderelevanten Sachverhaltselemente enthalten und – wie aus den nachfolgenden rechtlichen Erwägungen hervorgeht – zur Beurteilung der rechtserheblichen Fragen genügen. Das Kantonsgericht nimmt unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände in antizipierter Beweiswürdigung an, weitere Beweismittel – insbesondere die vom Beschwerdeführer angebehrte Ortsschau, die Lärmprognose sowie das Einholen eines Berichtes der Gemeinde – würden an der zu beurteilenden Sach- und Rechtslage nichts ändern, weshalb auf zusätzliche Beweisabnahmen verzichtet wird.

7. Das Gericht hat die Angelegenheit nicht unter allen Gesichtspunkten zu überprüfen, sondern kann sich im Wesentlichen auf die gerügten Punkte beschränken (Art. 80 Abs. 1 lit. c i.V.m. Art. 48 Abs. 2 VVRG). So hat die Beschwerde gemäss diesen Bestimmungen eine gedrängte Darstellung des Sachverhalts und der Begründung zu enthalten. Der Beschwerdeführer und die Gemeinde haben mithin grundsätzlich die Rügen, die sie geltend machen wollen, in der Beschwerde vollständig und genau darzulegen. Werfen der Beschwerdeführer und die Gemeinde dem Staatsrat eine Rechtsverletzung vor, haben sie nicht nur anzugeben, welche Gesetzesbestimmungen, Verfassungs- oder Rechtsgrundsätze verletzt sind, sondern auch im Einzelnen zu zeigen, inwieweit der angefochtene Entscheid und dessen Begründung eine Rechtsverletzung i.S.v. Art. 78 lit. a VVRG darstellt, andernfalls sich ihre Rügen auf eine rein appellatorische Kritik beschränken und abzuweisen sind (ZWR 1984 E. 4c, S. 54; Urteil des Kantonsgerichts A1 09 227 vom 30. April 2010 E. 4.1).

Ferner können nur Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden, nicht jedoch, abgesehen von hier nicht zutreffenden Ausnahmen, die Unzweckmässigkeit der Verfügung (Art. 78 VVRG).

8. Unbestritten ist, dass sich der geplante Anbau in der Wohnzone W2 der Gemeinde befindet. Die Wohnzone W2 ist in Art. 78 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Y_____ vom 25. September 1994 (BZR; vom Staatsrat homologiert am 1. Februar 1995) umschrieben: Die Zone ist für Wohnzwecke bestimmt. Kleinere und mittlere Gewerbe, die nicht stören, sind gestattet. Landwirtschaftliche Gebäude sind hingegen nur in Ausnahmefällen zugelassen. Die maximale Geschosshöhe beträgt drei Vollgeschosse; die grösstmögliche Gebäudehöhe beläuft sich auf neun Meter. Der Grenzabstand beträgt 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mindestens aber 4.50 Meter. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.6, die Lärmempfindlichkeitsstufe wurde auf II festgesetzt. Im Hinblick auf die vorliegend umstrittene Baubewilligung ist insbesondere von Interesse, was unter einem kleinen oder mittleren Betrieb, der nicht stört (im Sinne von Art. 78 BZR), zu verstehen ist und ob zwischen einer Schreinerei und der Wohnzone ein funktionaler Zusammenhang besteht.

8.1 Gemäss Art. 78 BZR sind in der Wohnzone W2 kleinere und mittlere Betriebe gestattet. Der Beschwerdeführer kehrt hervor, dass er seit rund zwei bis drei Jahren eine Schreinerei im Untergeschoss des Hauses betreibe. Sein Unternehmen sei seit dem 29. Mai 2009 als Einzelunternehmen im Handelsregister eingetragen. Es handle sich um einen Einmannbetrieb; er beschäftige keine Angestellten. Bislang habe er das Untergeschoss zur Vorbereitung und Herstellung von Innenausbauarbeiten und Möbeln benutzt, wozu er eine Hobelmaschine, eine Kreissäge sowie eine Bandsäge benutzt habe. Er halte sich lediglich während rund 40% seiner Arbeitszeit in der Schreinerei auf, die übrige Zeit arbeite er in den Wohnungen seiner privaten Arbeitgeber als Kundenschreiner (Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. Juli 2011, S. 3).

Die Beschwerdegegner wenden dagegen ein, dass die Schreinerei durch den geplanten Anbau wesentlich grösser werde und Raum biete für zwei zusätzliche Arbeitsplätze. Der Beschwerdeführer werde wohl kaum Garantien dafür abgeben können, dass er keine zusätzlichen Leute einstellen werde (Vernehmlassung der Beschwerdegegner vom 9. August 2011 S. 2, Bemerkungen zu Ziff. 5). Überdies unterstreichen sie, dass sie gegen die Eröffnung der Schreinerei im Untergeschoss des Hauses keine Einwände erhoben hätten. Die Lärmimmissionen seien für sie wohl bemerkbar, hätten aber zu keinen Beschwerden seitens der Hausgäste geführt. Gegen die projektierte Erweiterung der Schreinerei in der Wohnzone W2 wollten sie sich jedoch zur Wehr setzen (Vernehmlassung der Beschwerdegegner vom 9. August 2011 S. 1, Bemerkungen zu Ziff. 2).

Ein Blick in das Baugesuchsformular erhellt, dass sich der projektierte Anbau über eine Fläche von 72 m² auf zwei Stockwerken erstreckt. Gemäss Ansicht des Kantonsgerichts handelt es sich dabei um eine beträchtliche Erweiterung, insbesondere wenn man die Grundstücksfläche der projektierten Schreinerei (72 m²) mit der Fläche des Hauses vergleicht, an dem der Anbau realisiert werden soll (112 m²). Überdies gilt es vor Augen zu halten, dass die Fläche des Untergeschosses (die bereits heute als Schreinerei genutzt wird) dem projektierten Anbau hinzuzurechnen ist. Stellt man mithin allein auf die Grösse des Anbaus ab und setzt ihn in Korrelation zum bereits bestehenden Haus, so muss die projektierte Schreinerei als gross bezeichnet werden. Dessen unbenommen ist erstellt, dass der Beschwerdeführer die Schreinerei zurzeit allein (und damit als Einmannbetrieb) führt. Deshalb gelangt das Kantonsgericht zum Schluss, dass es sich bei der vorliegend umstrittenen Schreinerei - unabhängig vom Umfang des projektieren Anbaus - um ein kleines Gewerbe im Sinne von Art. 78 BZR handelt.

8.2 Weiter ist umstritten, was unter einem nicht störenden Gewerbebetrieb im Sinne von Art. 78 BZR zu verstehen ist. Erstellt ist jedenfalls, dass in der Wohnzone W2 die Lärmempfindlichkeitsstufe II einzuhalten ist (Art. 78 BZR i.V.m. Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV). Die Baubewilligung wurde dem Beschwerdeführer unter anderem mit der Auflage erteilt, dass die Schreinerei so schallisoliert sein müsse, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmemissionen nicht überschritten werden (Ziff. 3.3.f. der Baubewilligung vom 7. Dezember 2010). Zum Begriff des nicht störenden Gewerbebetriebes in der Wohnzone W2 der Gemeinde ist festzuhalten was folgt:

8.2.1 Der Staatsrat kam in seinem Entscheid vom 8. Juni 2011 zum Schluss, dass die Schreinerei mit der Wohnzone W2 der Gemeinde nicht kompatibel sei (E. 4.7). Dagegen brachte der Beschwerdeführer vor, das Bundesgericht habe in BGE 1C.426/2008 ausdrücklich festgehalten, dass eine Schreinerei ein nicht störender Betrieb sei, der mit der Wohnzone konform sei (Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. Juli 2011 Ziff. IV./B.5). Die Beschwerdegegner wandten dagegen ein, dass die Entscheidung des Bundesgerichts in BGE 1C.426/2008 nicht verallgemeinert werden könne (Vernehmlassung der Beschwerdegegner vom 9. September 2011 S. 3). Dem ist beizupflichten: Zum einen beschränkte sich die Überprüfungsakognition des Bundesgerichts in BGE 1C.426/2008 auf die Frage, ob die Vorinstanz die kommunale

Bau- und Zonenordnung willkürlich angewendet habe (E. 2.1). Zum anderen unterstreicht das Bundesgericht, dass es sich insofern um einen speziellen Fall handle, als die betreffende Schreinerei bereits einige Zeit auf der Grundlage von Notrecht betrieben worden sei, nachdem ein Unwetter die ursprüngliche Produktionsstätte zerstört hatte. Die Verweigerung der Baubewilligung hätte zur Folge gehabt, dass der Betrieb erneut hätte verlegt werden müssen (E. 2.4). Aus diesem Spezialfall kann nicht für alle übrigen Fälle konkludiert werden, dass ein Schreinereibetrieb als nicht störendes Gewerbe und damit als konform mit der Wohnzone zu qualifizieren sei. Angesichts der Tatsache, dass das Bundesgericht den Sachverhalt des BGE 1C.426/2008 selbst als „speziellen Fall“ (E. 2.4) bezeichnet hatte, kann dieser Entscheid nicht zur Verallgemeinerung herangezogen werden. Nach der hier vertretenen Ansicht besteht mithin kein Grund, von der bisherigen Rechtsprechung (verwiesen sei auf das Urteil des Kantonsgerichts A1 96 186 vom 5. März 1997, dazu sogleich unter E. 8.2.2) abzuweichen. Ein Schreinereibetrieb kann grundsätzlich nicht als nicht störender Betrieb in der Wohnzone im Sinne von Art. 78 BZR qualifiziert werden.

8.2.2 Zur Begründung, weshalb die umstrittene Schreinerei keinesfalls als nicht störender Gewerbebetrieb im Sinne von Art. 78 BZR qualifiziert werden könne, zog der Staatsrat ein Urteil des Kantonsgerichts aus dem Jahre 1997 heran (Urteil des Kantonsgerichts A1 96 186 vom 5. März 1997). Das Kantonsgericht hatte damals die Frage zu beurteilen, ob eine Schreinerei mit acht Mitarbeitern in der Wohnzone W3 (die gemäss dem daselbst gültigen Bau- und Zonenreglement für Wohn- und Ferienhäuser mit max. 3 Vollgeschossen inkl. Erdgeschoss sowie für nicht störende Gewerbebetriebe bestimmt ist) kompatibel sei. Hierzu führte das Kantonsgericht aus, dass Schreinereien normalerweise nicht unbedeutende Lärmimmissionen verursachen. Überdies sei auch die Beeinträchtigung durch andere Schadstoffe in Erwägung zu ziehen (Urteil des Kantonsgerichts A1 96 186 vom 5. März 1997 E. 5.3). Ob die Immissionen mässig oder stark störend seien, könne offen bleiben - auf Grund der starken Typisierung könnten sie ohnehin nicht als überhaupt nicht störend angesehen werden. Die Anlage könne deshalb nicht als zonenkonform betrachtet werden. Weder der Beschwerdeführer in seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. Juli 2011 noch die Gemeinde in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. August 2011 vermochten die Ausführungen des Kantonsgerichts im Urteil A1 96 186 vom 5. März 1997 E. 5.3 oder die Begründungen des Staatsrates in seiner Entscheid vom 8. Juni 2011 (E. 4.7, mit Verweisung auf die Ausführungen des Kantonsgerichts im Urteil A1 96 186 vom 5. März 1997 E. 5.3) zu entkräften. Das Kantonsgericht sieht deshalb keinen Grund, von seiner früheren Rechtsprechung respektive von der Haltung des Staatsrates im angefochtenen Entscheid vom 8. Juni 2011 abzuweichen. Eine Schreinerei - selbst wenn sie bloss von einer einzigen Person betrieben wird - verursacht zwangsläufig beträchtliche Staubimmissionen. Wie der Beschwerdeführer zugibt, benützt er unter anderem auch eine Kreissäge, die bekanntermassen starken Lärm verursacht, der sich mit der Wohnzone W2 nicht verträgt. Auch das Ein- und Ausladen von Holz und Möbeln zieht zwangsläufig Lärm nach sich. Die Feststellung des Staatsrates, dass eine Schreinerei starke Immissionen

verursache, die sich mit der Wohnzone W2 der Gemeinde nicht vertragen, ist deshalb nicht zu beanstanden.

8.2.3 Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass das Kantonsgericht in seinem Entscheid A1 96 186 vom 5. März 1997 (E. 5.3) festgehalten hat, dass die Frage offen bleiben könne, ob Art. 8 LSV eingehalten worden sei: Selbst wenn die Schreinerei den bundesrechtlich verbindlich festgelegten Immissionsgrenzwerten genügen würde, könnte sie aus raumplanerischen Gründen nicht bewilligt werden (Urteil des Kantonsgerichts A1 96 186 vom 5. März 1997 E. 5.3; ähnlich der staatsrätliche Entscheid vom 8. Juni 2011 E. 4.7; vgl. auch BGE 118 Ia 115 E. 1b). Das galt nicht nur für das Urteil des Kantonsgerichts A1 96 186 vom 5. März 1997, sondern auch im vorliegenden Fall: Wie in den nachfolgenden Erwägungen noch zu erörtern sein wird, könnte die umstrittene Schreinerei in der Wohnzone W2 ohnehin - unabhängig von der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Lärmgrenzwerte - nicht bewilligt werden, weil die projektierte Schreinerei nicht zonenkonform ist (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG) und der funktionale Zusammenhang zwischen der Schreinerei und der Wohnzone W2 fehlt.

8.3 Auf das letztgenannte Erfordernis - den funktionalen Zusammenhang zwischen der Schreinerei und der Wohnzone W2 - ist im nächsten Schritt einzugehen. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ist insbesondere kontrovers, unter welchen Umständen dieser funktionale Zusammenhang bejaht werden kann. Im Einzelnen:

8.3.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, dass er - ähnlich wie der Arzt, der Bäcker, der Metzger, der Coiffeur oder der Schmieder - mit seinem Schreinereibetrieb Leistungen erbringe, die mit dem Wohnen in Zusammenhang stünden. Er sei mit seinem Schreinereibetrieb praktisch ausschliesslich für Wohnbauten tätig. Er kenne seine Kunden persönlich und führe viele Reparatur- bzw. Instandstellungsarbeiten aus. Der kommunale Gesetzgeber habe genau an derartige kleine Einmannschreinereibetriebe wie den Seinen gedacht, als er in Art. 78 BZR in der Wohnzone W2 nicht störende kleine und mittlere Gewerbe zugelassen habe (Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. Juli 2011 S. 5 f.).

8.3.2 Der Staatsrat hingegen vertrat in seinem Entscheid vom 8. Juni 2011 die Ansicht, dass sich ein Schreinereibetrieb hinsichtlich der Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung offensichtlich von Bäckereien, Arztpraxen etc. unterscheide (Entscheid des Staatsrates vom 8. Juni 2011 E. 4.7). Die Beschwerdegegner schlugen im Rahmen ihrer Vernehmlassung vom 9. August 2011 (S. 2, Bemerkungen zu Ziff. 9) in dieselbe Kerbe: Als nicht störende Betriebe in der Wohnzone könnten Lebensmittelhandlungen, Souvenirläden und Bäckereien etc. betrachtet werden, keinesfalls jedoch Schreinereien.

8.3.3 Wie bereits erwähnt berief sich der Staatsrat in seinem Entscheid vom 12. Juli 2011 (E. 4.6) unter anderem auch auf BGE 117 Ia 153 E. 2cc. Dasselbst untermauerte das Bundesgericht, dass die funktionale Betrachtungsweise, wonach in der Wohnzone nur Gewerbe zugelassen werden, die dem täglichen Bedarf der Bewohner dienen, den Zielen und dem Zweck des RPG entspreche (BGE 117 Ib 155 E. 5b). Dieses wolle auf

eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinwirken (Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG). Erklärend führte das Bundesgericht aus, dass Bäckereien, Schuhmachereien, Coiffeursalons, Schneiderateliers, Ateliers für technische und graphische Berufe, kleinere kaufmännische Betriebe, Arztpraxen etc. in einer Wohnzone nicht störend seien. Der Betrieb eines Autooccasionshandels hingegen habe keine funktionale Beziehung zur Wohnzone (BGE 117 Ib 155 E. 5a).

Gegen den Umstand, dass sich der Staatsrat in seiner Entscheidung vom 8. Juni 2011 (E. 4.6) unter anderem auf BGE 117 Ib 153 E. 2cc berief, macht die Gemeinde geltend, dass dieser Verweis unbehelflich sei (Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gemeinde vom 12. August 2011 Ziff. IV./2.). Auch der Beschwerdeführer wendet ein, dass der Hinweis auf BGE 117 Ib 153 E. 2cc - mangels vergleichbarer Sachverhalte - nicht stichhaltig sei (Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Beschwerdeführers vom 12. Juli 2011 Ziff. IV./B./2.). Der zitierte Bundesgerichtsentscheid habe die Umnutzung zweier Lastwagengaragen samt Vorplatz in einen Verkaufplatz für Occasionsautos zum Gegenstand gehabt, was mit der vorliegend umstrittenen Schreinerei keinesfalls gleichgesetzt werden könne. Dem Beschwerdeführer ist dahingehend zuzustimmen, dass sich der Autooccasionshandel von einer Schreinerei unterscheidet. Die analoge Rechtsanwendung setzt jedoch keine völlig deckungsgleichen Sachverhalte voraus. Im Gegenteil: Es genügt, wenn sich die Charakteristika der jeweiligen Fälle vergleichen lassen. In Bezug auf die Kriterien, an die das Gesetz und die Rechtsprechung zur Differenzierung zwischen Wohn- und Gewerbezone anknüpfen, lassen sich der Handel mit Occasionsautos und der Betrieb einer Schreinerei durchaus gegenüberstellen: Beide verursachen Lärm- und Staubimmissionen. Sowohl das Einstellen von Autos als auch das Lagern von Holz braucht viel Raum und beschlägt eine beträchtliche Grundstücksfläche. Weder der Autooccasionshandel noch die Schreinerei kann als Gewerbe qualifiziert werden, das die täglichen Bedürfnisse der Quartiersbewohner bedient. Aus all diesen Gründen vertritt das Kantonsgericht (im Gegensatz zum Beschwerdeführer) die Ansicht, dass BGE 117 Ib 147 ff. sehr wohl einschlägig für den vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt ist.

8.3.4 Zur Kontroverse über die Funktionalität zwischen der Schreinerei und der Wohnzone W2 der Gemeinde nimmt das Kantonsgericht wie folgt Stellung: Dem Umstand, dass in Wohnzonen im Allgemeinen und in der Wohnzone W2 der Gemeinde im Besonderen nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind (Art. 78 BZR), liegt eine funktionale Bindung an die Bedürfnisse der Wohnzone zugrunde (Urteil des Kantonsgerichts A1 96 186 vom 5. März 1997 E. 4.3; vgl. auch der Entscheid des Staatsrates vom 8. Juni 2011 E. 4.7; LGVE 1992 III Nr. 12; LGVE 1986 III Nr. 37; LGVE 1985 Nr. 1; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., Bern 2008, S. 161; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Stämpfli Handkommentar SHK, Raumplanungsgesetz, Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG), Zürich 2006, N 26 ff. zu Art. 22 RPG). Die Rechtsprechung zur Beantwortung der Frage, welche Gewerbebetriebe in einer Wohnzone konform sind und welche nicht, ist vielfältig (vgl. auch Peter Hänni, a. a. O., S. 162 ff.; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, a. a. O., N 28 ff. zu Art. 22 RPG; Erich Zimmerlin, Das Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, Aarau 1977,

Rz. 7 zu §§ 130-133): Autoreparaturwerkstätten (BVR 1978, S. 430 f.) sowie Gärtnereien und landwirtschaftliche Betriebe (AGVE 1990, S. 271) wurden in der Vergangenheit als nicht zonenkonform qualifiziert. Büros und sonstige Gewerbe wurden oft als zonengerecht erachtet, sofern das Gewerbe der Befriedigung der täglichen Bedürfnisse des Wohnquartiers diene (wie z.B. Coiffeur, Arzt, Quartierläden, vgl. hierzu LGVE 1992, S. 381 sowie Peter Hänni, S. 162). Ein gewisser (wenn auch etwas weit hergeholter) Zusammenhang zwischen einer Schreinerei und dem Wohnen ist zwar tatsächlich nicht von der Hand zu weisen. Nach der hier vertretenen Ansicht kann jedoch keine Rede davon sein, dass eine Schreinerei als Gewerbe qualifiziert werden kann, das den täglichen Bedürfnissen eines Wohnquartiers dient: Dies gilt vielmehr für Quartierläden, in denen Lebensmittel verkauft werden. In einer Arztpraxis werden zwar keine täglichen Bedürfnisse gestillt; die Dienstleistungen, die dort erbracht werden, sind nichts desto trotz essentiell und lebensnotwendig. Dasselbe gilt für Produkte, die in Apotheken verkauft werden. Es läge wohl fern, Arztpraxen und Apotheken in die Gewerbezone verbannen zu wollen. Auch Coiffeurläden werden gerne als Dienstleistungsbetriebe angeführt, in denen man den üblichen Bedürfnissen der Bewohner eines Wohnquartiers nachkommt. All diesen (Dienstleistungs-)Betrieben ist gemein, dass sie keinen - respektive vernachlässigbar geringen - Lärm verursachen. Sie fügen sich deshalb problemlos in die Wohnquartiere ein. Für den vorliegend umstrittenen Schreinereibetrieb gelten die angeführten Punkte eben gerade nicht: Die Argumentation, die Herstellung von Möbeln und Inneneinrichtungen befriedige die täglichen Bedürfnisse der Quartierbewohner, überzeugt nicht. In einem durchschnittlichen Haushalt werden kaum täglich, wöchentlich oder auch nur monatlich umfangreiche Aufträge an Schreinereien vergeben. Überdies ist der Betrieb jeder Schreinerei zwangsläufig mit beträchtlichen Immissionen verbunden (der Lärm der Kreissägen und sonstigen Maschinen; der Staub, der durch die Verarbeitung des Holzes verursacht wird; die Immissionen, welche der Zuliefererdienst nach sich zieht etc.). Schliesslich ist festzuhalten, dass gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts um so höhere Anforderungen an die gewerbliche Nutzung zu stellen sind, je ausgeprägter eine Zone Wohnzwecken dient (BGE 117 Ib 155 E. 5a). Angesichts der Tatsache, dass vorliegend eine Schreinerei in der Wohnzone einer bekannten (und notabene autoverkehrsfreien und deshalb besonders lärmempfindlichen) Feriendestination in Frage gestellt wird, fällt diese Wertung des Bundesgerichts besonders ins Gewicht. In Anbetracht all dieser Umstände kann die vorliegend umstrittene Schreinerei nicht als nicht störender Gewerbebetrieb qualifiziert werden, der die täglichen Bedürfnisse der Bewohner der Gemeinde stillt.

9. Ferner macht der Beschwerdeführer geltend, dass auch andere Schreinereien in der Wohnzone W3 respektive W4 der Gemeinde betrieben würden (Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Beschwerdeführers vom 12. Juli 2011, S. 4 Ziff. IV./A./10. sowie S. 6 Ziff. IV./B./3. sowie die Replik des Beschwerdeführers vom 7. Oktober 2011, Beilage Ziff. 2). Die Beschwerdegegner gestanden zwar zu, dass in der Wohnzone W3 der Gemeinde zwei Schreinereien existierten, führten aber aus, dass diese bereits vor dem Inkrafttreten des BZR der Gemeinde bestanden hätten (Vernehmlassung der Beschwerdegegner vom 9. August 2011, S. 2 Bemerkungen zu

Ziff. 10). Überdies seien die Schreinereien in Kellergeschossen von Häusern integriert (wohingegen der Beschwerdeführer wiederum einwandte, dass die Schreinereien sich im Parterre befänden, vgl. die Replik des Beschwerdeführers vom 7. Oktober 2011, Beilage Ziff. 2). Schliesslich machten die Beschwerdegegner geltend, dass die eine Schreinerei nur noch selten gebraucht und die andere bloss im Sommer betrieben werde (Vernehmlassung der Beschwerdegegner vom 9. August 2011, S. 2 Bemerkungen zu Ziff. 10).

Das Kantonsgericht nimmt hierzu wie folgt Stellung: Aus den Akten erhellt, dass in der Wohnzone der Gemeinde bereits zwei Schreinereien betrieben werden. Wie die Beschwerdegegner ausgeführt haben, werden diese aber nicht in An- oder Neubauten, sondern in bereits bestehenden Gebäuden (im Erd- oder Untergeschoss) geführt. Überdies werden sie nicht ganzjährig respektive vollzeitlich genutzt. Dahingehend unterscheiden sich die von dem Beschwerdeführer vorgebrachten Schreinereien vom vorliegend umstrittenen Schreinereibetrieb. Selbst wenn man die bereits bestehenden Schreinereien mit dem vom Beschwerdeführer projektierten Schreinereibetrieb gleichsetzen wollte (was das Kantonsgericht nicht tut), könnte der Beschwerdeführer aus dem Umstand, dass bereits Schreinereien in der Wohnzone der Gemeinde betrieben werden, nichts zu seinen Gunsten ableiten. Denn das schweizerische Verwaltungsrecht kennt keinen Anspruch auf eine Gleichbehandlung im Unrecht: „Wenn eine Behörde in einem Fall eine vom Gesetz abweichende Entscheidung getroffen hat, gibt das den Privaten, die sich in der gleichen Lage befinden, grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend von der Norm behandelt zu werden (BGE 135 IV 191, 194 f.; 126 V 390, 392; 124 IV 44, 47; 122 II 446, 451 f.),“ (zit. nach Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, Rz. 518; vgl. auch Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Aufl., Bern 2009, § 23 Rz. 18 ff.). Etwas anderes würde nur gelten, wo der Gemeinde eine eigentliche gesetzeswidrige Praxis (mithin eine Bewilligung von Schreinereien in ihrer Wohnzone in einer Vielzahl von Fällen) nachgewiesen werden könnte, was von keiner der Parteien geltend gemacht wurde und wofür die Akten auch nicht die geringsten Anhaltspunkte liefern. Unabhängig davon geht das Kantonsgericht davon aus, dass die Gemeinde - nach Erstellung der Rechtswidrigkeit sowohl durch den Staatsrat als auch durch das Kantonsgericht - in Zukunft keine weiteren Baubewilligungen für lärmintensive Betriebe in der Wohnzone W2 mehr erteilen wird. Insoweit der Beschwerdeführer also aus dem Umstand, dass in der Wohnzone W2 der Gemeinde vereinzelte andere Schreinereien stehen, für sich Rechte ableiten möchte, kann er nicht gehört werden.

10. Der Beschwerdeführer bringt weiter ein, dass sich in der Wohnzone der Gemeinde mehrere Sportgeschäfte befänden, in denen Skier geschliffen würden, was ebenfalls Immissionen verursache (Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Beschwerdeführers vom 12. Juli 2011 Ziff. IV./A./10 sowie die Replik des Beschwerdeführers vom 7. Oktober 2011, Beilage Ziff. 3). Die Beschwerdegegner wenden dagegen ein, dass ein Sportgeschäft und ein Schreinereibetrieb nichts gemein hätten (Vernehmlassung der Beschwerdegegner vom 9. August 2011 S. 2, Bemerkungen zu Ziff. 10). Der Staatsrat hat den Standpunkt der Beschwerdegegner gestützt (Entscheid des

Staatsrates vom 8. Juni 2011 E. 7). Überdies hat er treffend ausgeführt, dass die Bedeutung der Gemeinde als Winterdestination und als Skigebiet zu berücksichtigen sei. Das Kantonsgericht stimmt dem vollumfänglich bei: Ein Sportgeschäft kann nicht mit einer Schreinerei verglichen werden. Das Einstellen von Skiern braucht weniger Platz als die Lagerung von Holz. Ausserdem benötigt das Schleifen von Skiern weitaus kleinere und weniger lärmintensive Maschinen, als dies für den Betrieb einer Schreinerei notwendig wäre. Schliesslich ist vor Augen zu halten, dass in einem Sportgeschäft nicht nur Skier verkauft, sondern weitere Serviceleistungen erbracht werden wie der Verkauf von Sonnenbrillen oder Skihandschuhen oder die Vermietung von Skiausrüstung. All diese Dienstleistungen sind zum einen weniger lärmintensiv als das Betreiben einer Schreinerei und weisen zum anderen einen engen funktionalen Zusammenhang mit dem Winterskiort auf. Es liegt auf der Hand, dass diese Dienstleistungen in der Nähe der Skiliftanlagen erbracht werden müssen und den Touristen nicht zugemutet werden kann, sich in der - notabene verkehrsfreien - Gemeinde in die Gewerbezone zu begeben, um ihre Skiausrüstung zu erwerben. Die vorliegend umstrittene Schreinerei kann mithin nicht mit den Sportgeschäften der Gemeinde verglichen werden; der Beschwerdeführer kann aus den Standorten der Sportgeschäfte nichts zu Gunsten seiner projektierten Schreinerei ableiten.

11. Die Gemeinde rechtfertigt die von ihr erteilte Bewilligung für den Bau der Schreinerei in der Wohnzone W2 insbesondere auch damit, dass ihre Gewerbezone nur ungenügend erschlossen sei (Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gemeinde vom 12. August 2011 Ziff. IV./1. in fine). Der Beschwerdeführer stellt sich auf denselben Standpunkt (Replik des Beschwerdeführers vom 7. Oktober 2011, Beilage Ziff. 4). Die Beschwerdegegner halten in ihrer Duplik vom 15. respektive 18. Oktober 2011 entgegen, dass sich mindestens eine Werkstatt in der Gewerbezone der Gemeinde befinde (Ziff. 6).

Wie es sich mit der Erschliessung der Gewerbezone der Gemeinde tatsächlich verhält, kann vorliegend dahingestellt bleiben. Jedenfalls obliegt der Gemeinde gemäss dem RPG, dem Baugesetz vom 8. Februar 1996 (BauG; SGS/VS 705.1) und der BauV die Pflicht, ihre Gewerbezone zu erschliessen (Peter Hänni, a. a. O., S. 275; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, a.a.O., Rz. 2 zu Art. 19 RPG). Der Zeithorizont erstreckt sich grundsätzlich auf 15 Jahre (Art. 15 lit. b RPG; vgl. auch Peter Hänni, a. a. O., S. 275 f.). Kommt die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht nicht oder bloss ungenügend nach, kann sie daraus nichts zu ihren Gunsten oder zu Gunsten der Baubewilligung für die Schreinerei in der Wohnzone W2 ableiten. Im Gegenteil: Art. 19 Abs. 3 RPG sieht diesfalls lediglich vor, dass den Grundeigentümern zu gestatten ist, ihr Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selber zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bevorschussen. Die fehlende oder ungenügende Erschliessung ihrer Gewerbezone berechtigt die Gemeinde jedoch mitnichten dazu, die vorliegend umstrittene Schreinerei in der Wohnzone zu bewilligen. Das Kantonsgericht hat bereits in der Vergangenheit ausgeführt, dass der Umstand, dass die Groberschliessung noch nicht vollständig realisiert sei, keinen Grund darstelle, eine Ausnahmegewilligung zu erteilen, um die Gemeinde von ihrer Erschliessungspflicht zu dispensieren (Urteil des

Kantonsgerichts A1 96 186 vom 5. März 1997 E. 7). Das Kantonsgericht sieht vorliegend keinen Grund, von dieser Rechtsprechung abzuweichen.

12. Schliesslich führt die Gemeinde zur Begründung ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde insbesondere aus, dass der angefochtene Staatsratsentscheid vom 8. Juni 2011 die Autonomie der Gemeinde verletze. Es sei nicht am Staatsrat, zu bestimmen, was unter den Begriff eines kleinen oder mittleren Gewerbes, das in der Wohnzone W2 der Gemeinde nicht störe, falle. Die Rechtsprechung habe bereits Gewerbebetriebe wie eine Schreinerei, eine Werkstatt für Sanitär- und Heizungsbetrieb sowie eine Reparaturwerkstätte für Fahrräder und Motorfahrräder als nicht störende Gewerbebetriebe in der Wohnzone qualifiziert (Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gemeinde vom 12. August 2011 Ziff. IV./1.). Hierzu ist festzuhalten was folgt:

12.1 Art. 2 Abs. 1 BauG bezeichnet die Gemeinde als zuständige Behörde im öffentlichen Baurecht (Urteil des Kantonsgerichts A1 01 202 vom 15. März 2002 E. 3). Art. 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 [kRPG; SGS/VS 701.1]) konkretisiert, dass die Gemeinden in einem Zonen- und Baureglement die innerhalb der verschiedenen Zonen zulässigen Nutzungen bestimmen. Es kann als unbestritten gelten, dass u.a. der Erlass von Bauordnungen mit Zonenplänen zum Kernbereich der Gemeindeautonomie gehört (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, a.a.O., Rz. 1395). Ist eine Gemeinde - wie vorliegend - zu autonomer Rechtssetzung befugt, so ist sie grundsätzlich auch in der Anwendung dieses Rechts autonom (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, a.a.O., Rz. 1399). Das Bundesgericht geht von einer Verletzung der Gemeindeautonomie aus, wenn die für die Kontrolle der Anwendung von Gemeinderecht zuständigen kantonalen Behörden dieses Recht willkürlich missachten (BGE 95 I 37 f. E. 3; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, a.a.O., Rz. 1399).

12.2 Art. 47 Abs. 3 VVRG normiert, dass im Rahmen der Verwaltungsbeschwerde vor dem Staatsrat die Rüge der Unzweckmässigkeit unzulässig ist, wenn - wie vorliegend - die Angelegenheit in den autonomen Bereich der Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes fällt. Diesfalls kann der Beschwerdeführer mit seiner Verwaltungsbeschwerde bloss Rechtsverletzungen von Verfügungen rügen (Art. 47 Abs. 1 VVRG e contrario). Als Rechtsverletzungen gelten die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts, die Verletzung einer wesentlichen Verfahrensvorschrift sowie die Überschreitung oder der Missbrauch des Ermessens (Art. 47 Abs. 2 VVRG).

12.3 In casu gilt es also abzuklären, ob der Staatsrat mit seinem Entscheid, wonach die umstrittene Schreinerei nicht unter die kleinen oder mittleren Betriebe, die nicht stören und deshalb mit der Wohnzone W2 der Gemeinde kompatibel seien, subsumiert werden könne, den Sachverhalt unvollständig festgestellt, eine wesentliche Verfahrensvorschrift verletzt oder sein Ermessen überschritten oder missbraucht hat (Art. 47 Abs. 2 VVRG). Beim „kleinen oder mittleren Gewerbe, das nicht stört“, handelt

es sich um einen sogenannten unbestimmten Rechtsbegriff. Wer den Sinn eines unbestimmten Rechtsbegriffs zu eruieren hat, betätigt kein Ermessen, sondern beantwortet eine Rechtsfrage (BGE 95 I 40 E. 4b; 94 I 135 E. 7a; 91 I 75). Diese unbestimmten Rechtsbegriffe sind im einzelnen Fall näher zu bestimmen und auf den entsprechenden Sachverhalt anzuwenden. Sie lassen jedoch keine Wahl zwischen zwei oder mehreren gleichwertigen Lösungen (BGE 95 I 40 E. 4b). Mit den Worten des Bundesgerichts im vorgenannten BGE: „Richtig ist stets nur eine einzige Lösung. Diese hat diejenige Behörde zu suchen, die einen gesetzlichen Erlass anzuwenden hat.“ Indem der Staatsrat konkludierte, die umstrittene Schreinerei könne nicht als kleiner oder mittlerer Betrieb, der nicht störe und deshalb mit der Wohnzone W2 der Gemeinde kompatibel sei, qualifiziert werden, betätigte er kein Ermessen, sondern legte den erwähnten unbestimmten Rechtsbegriff aus und auf den konkreten Sachverhalt an. Der Staatsrat hat also seine Zuständigkeit nicht überschritten (BGE 95 I 40 E. 4b). Wie das Kantonsgericht in E. 8 bis 11 eingehend erörtert hat, ist der angefochtene Entscheid des Staatsrates vom 8. Juni 2011 nicht zu rügen. Dem Begehren der Gemeinde (Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. August 2011, Ziff. II./1.), den angefochtenen Entscheid des Staatsrates wegen Verletzung der Gemeindeautonomie aufzuheben und dem Beschwerdeführer der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. Juli 2011 die nachgesuchte Baubewilligung zu erteilen, kann nicht statt gegeben werden.

13. Zusammenfassend ist somit festzuhalten was folgt: Der Entscheid des Staatsrates, wonach die vorliegend umstrittene Schreinerei als störend zu qualifizieren und deshalb mit der Wohnzone W2 der Gemeinde nicht konform sei, ist nicht zu beanstanden. Ebenso wenig hat der Staatsrat mit seinem Entscheid vom 8. Juni 2011 die Autonomie der Gemeinde verletzt. Angesichts der Staub- und Lärmimmissionen, die ein Schreinereibetrieb verursacht, kann eine Schreinerei nicht als „nicht störender Betrieb“ qualifiziert werden. Ebenso stimmt das Kantonsgericht mit dem Staatsrat dahingehend überein, dass zwischen einer Schreinerei und der Wohnzone kein funktionaler Zusammenhang besteht. Schliesslich vermag das Kantonsgericht auch der Ansicht des Beschwerdeführers, wonach Schreinereien und Sportgeschäfte in der Wohnzone von autofreien Feriendestinationen gleichgesetzt werden könnten, nicht zu folgen. Sowohl die Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Beschwerdeführers vom 12. Juli 2011 als auch die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gemeinde vom 12. August 2011 sind somit abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang gelten sowohl der Beschwerdeführer als auch die Gemeinde als unterliegende Partei mit den entsprechenden Folgen für die Tragung der Kosten und für die Zusprechung einer Parteientschädigung.

13.1 Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 89 Abs. 1 VVRG). Ausnahmsweise können die Kosten ganz oder teilweise erlassen werden (Art. 89 Abs. 2 VVRG). Den Behörden des Bundes, des Kantons und der Gemeinden, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis und ohne dass es sich um ihr Vermögensinteresse handelt, als Parteien oder Vorinstanzen in einem Verfahren auftreten, werden in der Regel keine Kosten auferlegt (Art. 89 Abs. 4 VVRG). Deshalb können der Gemeinde vorliegend keine Kosten auferlegt werden.

Der Beschwerdeführer ist mit seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. Juli 2011 unterlegen. Somit hat er die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 89 Abs. 1 VVRG). Gemäss Art. 3 des Gesetzes betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 (GTar; SGS/VS 173.8) setzen sich die Kosten aus den Auslagen der Entscheidbehörde sowie der Gerichtsgebühr zusammen. Die Gerichtsgebühr für Beschwerdeverfahren vor der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts beträgt in der Regel zwischen Fr. 280.-- und Fr. 4 000.-- (Art. 25 GTar). Aufgrund der Bedeutung des Falles sowie seines Umfangs und Schwierigkeitsgrads wird die Gerichtsgebühr auf Fr. 1 500.-- festgesetzt; sie ist vom unterliegenden Beschwerdeführer zu bezahlen.

13.2 Als unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 91 Abs. 1 VVRG e contrario). Auch die Gemeinde ist im vorliegenden Verfahren unterlegen, weshalb ihrem Antrag auf Parteientschädigung ebenso wenig entsprochen werden kann.

13.3 Die Beschwerdegegner gehen aus dem vorliegenden Verfahren als obsiegende Parteien hervor, weshalb sie Anspruch auf eine Parteientschädigung haben (Art. 91 Abs. 1 VVRG). Die Entschädigung wird im Dispositiv beziffert und der Staats- oder Gemeindekasse auferlegt, soweit sei aus Billigkeitsgründen nicht der unterliegenden Partei auferlegt werden kann (Art. 91 Abs. 2 VVRG). Die Parteientschädigung ist global festzusetzen und umfasst die Entschädigung an die berechtigte Partei sowie die Kosten des Rechtsbeistands (Art. 4 Abs. 1 GTar), die in Anwendung der Art. 27 ff. GTar festzusetzen sind und im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren zwischen Fr. 1 100.-- und Fr. 11 000.-- betragen (Art. 39 GTar). Auf Grund des Umfangs, des geschätzten Aufwands, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles bezahlen der Beschwerdeführer und die Gemeinde dem Beschwerdegegner je hälftig und unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1 500.--.

Demnach erkennt das Kantonsgericht

1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Beschwerdeführers wird abgewiesen.
2. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gemeinde wird abgewiesen.
3. Die Gerichtsgebühr von Fr. 1 500.-- wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Der Beschwerdeführer und die Gemeinde bezahlen den Beschwerdegegnern je hälftig und unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1 500.--.
5. Dieser Entscheid ist dem Beschwerdeführer, dem Beschwerdegegner, der Gemeinde und dem Staatsrat schriftlich mitzuteilen.

Sitten, 10. Mai 2012